

Wohnungsmietvertrag



Vermieter/in:

Mieter/in:

Objekt:

Verwaltung:

Mietvertrag

zwischen

- Vermieter -

Geschäftsansässig:

und

ausgewiesen durch -----

.....
(Personalausweis)

- Mieter -

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

**§ 1
Mieträume**

1. Vermietet werden auf der -----

Wohnung -----

folgende Räume zur Nutzung durch ---- (----) Person

a) zu Wohnzwecken:

---- Zimmer
Küche
Diele
eingerichtetes Bad
Gäste WC
Abstellraum
Dachterrassen

Im Staffelgeschoss __ links / __ mitte / __ rechts (Grundriss Anlage 1)

Die Mieter erklären hiermit ausdrücklich, dass sie bei Abschluss des Mietvertrags keinerlei Absichten oder Gründe haben, weitere Personen aufzunehmen. Gleiches gilt für die Bildung einer Wohngemeinschaft.

2.

Der Mieter ist berechtigt, Waschküche, Trockenspeicher, soweit vorhanden, nach Maßgabe der Hausordnung mitzubenutzen.

3.

Darf der Mieter nach dem Mietvertrag von den gemieteten Räumen die einen zu Wohnzwecken und die anderen gewerblich nutzen, so gilt das ganze Vertragsverhältnis dann nicht als Wohnraummiete, sondern als gewerbliche

Miete, wenn der Schwerpunkt bei der gewerblichen Nutzung liegt. Dies ist der Fall, wenn die gewerblich genutzte Fläche mehr als 50 % der Gesamtfläche (Nutz- und Wohnfläche) ausmacht.

§ 2 **Mietzeit / zeitlich begrenzter Kündigungsverzicht**

1.

Mietvertrag auf unbestimmte Zeit

Das Mietverhältnis beginnt am ----- Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist und der gesetzlichen Bestimmungen (siehe Abs. 2) gekündigt werden.

Beide Mietvertragsparteien verzichten bis zum -----nicht länger als 4 Jahre seit Vertragsschluss) auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung dieses Mietvertrags. Eine Kündigung ist erstmalig zum Ablauf des vorgenannten Zeitraums mit der gesetzlichen Frist zulässig. Trotz des Verzichts bleibt das Recht der Mietvertragsparteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist bestehen.

2.

Die Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 2 Abs. 1 (Mietvertrag auf unbestimmte Zeit) muss in jedem Fall schriftlich (§ 126 BGB) bis zum 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist erfolgen und ist nur zum Ende eines Kalendermonats zulässig. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf ihre Absendung, sondern auf ihren Zugang an. Deshalb sind beide Vertragsteile verpflichtet, im Fall längerer Ortsabwesenheit dafür zu sorgen, dass sie gleichwohl für Schreiben der Gegenseite erreichbar bleiben. Scheitert der Zugang an dieser Vorkehrung des Empfängers, muss sich dieser so behandeln lassen, wie wenn ihm die Erklärung des Absenders rechtzeitig zugegangen wäre. Die Kündigung ist zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Nach 5 und 8 Jahren seit Überlassen des Wohnraums verlängert sie sich bei der Wohnungsmiete für den Vermieter um jeweils 3 Monate.

§ 3 **Außerordentliches Kündigungsrecht**

Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne das Einhalten einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen, wenn der Mieter

1.

ungeachtet einer Abmahnung die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt,

2.

für 2 aufeinander folgende Termine mit dem Entrichten der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist,

3.

in einem Zeitraum, der sich über mehr als 2 Termine erstreckt, mit dem Entrichten der Miete in Höhe eines Betrags in Verzug ist, der die Miete für 2 Monate erreicht,

4.

schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem Vermieter ein Fortsetzen des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung nicht zugemutet werden kann.

5.

Die Kaution oder eine Kautionsrate nicht fristgerecht gezahlt wird.

§ 4 **Miete**

1.

Die Nettomiete beträgt monatlich für die Wohnung

----- Euro

zzgl. Vorauszahlung auf Betriebskosten	----- Euro
zzgl. Vorauszahlung auf Heizkosten	----- Euro
insgesamt	-----Euro

2.

Der Vermieter ist berechtigt, die Miete nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu erhöhen. Dies gilt auch für Mietverhältnisse nach § 2 Abs. 1, Alternative 2 (Kündigungsverzicht)

3.

Sollte eine wesentliche Mietpreisüberschreitung im Sinn von § 5 WiStG vorliegen, muss der Vermieter die zu viel gezahlte Miete nur insoweit zurückzahlen, als diese das angemessen hohe Entgelt übersteigt und der Anspruch des Mieters weder verjährt noch verwirkt ist.

§ 4a Änderung der Miete

Für das Durchführen einer Mieterhöhung gelten die §§ 558 bis 560 BGB. Sofern eine Staffelmietvereinbarung getroffen wurde, gilt für die Zeiträume, für die eine wirksame Staffelmietvereinbarung getroffen wurde, dass eine Mieterhöhung nach §§ 558 bis 559b BGB ausgeschlossen ist. Sofern eine Indexmiete nach Ziffer 5 vereinbart worden ist, sind Mieterhöhungen nur zulässig, soweit § 557b BGB diese gestattet.

§ 5 Indexmiete

1. Die Parteien vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex in Deutschland (Basis 2020 = 100) bestimmt wird. Eine erste Änderung der Miete kann frühestens nach Ablauf eines Jahres, mithin zum ----- vorgenommen werden.
2. Jede Partei kann eine Anpassung der Nettomiete im gleichen prozentualen Verhältnis vornehmen, wie sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber der für den Monat des Beginns des Mietverhältnisses maßgeblichen bzw. der der jeweils letzten Mietänderung zugrunde gelegten Indexzahl verändert hat. Dabei ist zu beachten, dass die Miete abgesehen von ggf. zulässigen Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB, bei weiteren Anpassungen mindestens ein Jahr unverändert bleiben muss. Die Anpassung der Miete aufgrund dieser Vereinbarung muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. In der Erklärung sind die eingetretenen Änderungen des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder der Änderungsbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.
3. Bei Vereinbarungen der Indexmiete sind Erhöhungen nach § 558 BGB ausgeschlossen. Eine Erhöhung nach § 559 oder § 559e BGB kann nur verlangt werden, wenn der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat, es sei denn, es wurde eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1a durchgeführt.

§ 6 Betriebskosten

1. Die Betriebskosten werden auf den Mieter umgelegt und sind von diesem zu tragen. Sofern nachfolgend einzelne Betriebskosten benannt sind, bedeutet dies keinen Anspruch des Mieters auf Schaffung oder Unterhaltung der entsprechenden Einrichtung oder Anlage.
2. Die Betriebskosten umfassen die in § 556 BGB und in der jeweils gültigen Fassung des § 2 Betriebskostenverordnung beschriebenen Kosten
3. Der Vermieter ist berechtigt, weitere Betriebskosten auf den Mieter umzulegen, wenn ein berechtigtes Interesse hierfür besteht und der Mieter nicht unangemessen benachteiligt wird. Als berechtigtes Interesse gilt insbesondere die Wirtschaftlichkeit, die Vereinheitlichung, die Vereinfachung, die Herstellung oder Wahrung der Abrechnungsgerechtigkeit, sowie das Hinzutreten neuer Kosten, die als Betriebskosten zu werten sind.

4. Die sonstigen Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung umfassen dabei die Kosten
- für die Dachrinnenreinigung und Dachrinnenbeheizung,
 - für die Prüfung von elektrischen Anlagen und elektrischen Türen,
 - für die Wartung der Rauchwarnmelder,
 - für die Wartung von gemeinschaftliche Sauna- bzw. Schwimmbadanlagen,
 - für die gesetzlich vorgeschriebenen Rettungswege
 - der Blitzschutzanlage
 - für die Bewachung des Objekts einschließlich eines „Doorman“
 - für weitergehende Versicherungsbeträge, soweit nicht unter Ziffer 13. der BetrKV aufgeführt, insbesondere:
 - für Immissionsmessungen
 - für die Prüfung, Wartung und Reinigung von Heizungs-, Gas-, Wasser-, Abwasser-, Lüftungs- und Elektroleitungen, sowie die Prüfung, Wartung und Reinigung von damit verbundenen Anlagen.
 - der Brandschau
 - die Wartung von Feuerlöschnern, Gas- und Rauchmeldern
 - die Garagentorwartung
 - Eichgebühren
 - für den Betrieb einer Einrichtung für die Wäschepflege oder Müllsammelanlage
 - für die Reinigung gemeinschaftlicher Fenster
 - für die Fensterwartung
 - für TÜV-Prüfungen
 - für Technische Überprüfungen
 - für Trinkwasseruntersuchungen, Legionellenprüfung
 - für die Wartung der RWA-Anlage
 - für die Wartung Notstromanlage
 - für die Wartung elektrische Leitungen
 - für die Wartung Lüftungsanlage
 - für den Hauswart/Treppenhauseinigung
 - für die Wartung des Aufzugs

5. Sofern der Vermieter zu Beginn des Mietverhältnisses oder später einzelne vertraglich vereinbarte Betriebskostenarten auf den Mieter nicht umlegt, so ist er gleichwohl berechtigt, diese Betriebskostenarten für die Zukunft wieder umzulegen.
6. Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden.
7. Die Betriebskosten werden wie folgt verteilt:

aa) die sonstigen Neben- und Betriebskosten	-----Euro
bb) die Heizkosten	----- Euro

insgesamt	----- Euro
-----------	------------

Die Vereinbarung einer Vorauszahlung enthält keine Zusicherung über die Höhe der tatsächlich anfallenden Betriebskosten. Die festgesetzte Höhe ist vorläufig und unverbindlich.

10.
Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen während der Vertragszeit neue Betriebskosten, so können diese vom Vermieter umgelegt und angemessene Vorauszahlungen neu festgesetzt werden.

11.
Die Verteilung der Heizungs- und Warmwasserkosten erfolgt entsprechend der Heizkosten VO in der jeweiligen Fassung.

Sofern hier kein Eintrag erfolgte, ist der Vermieter berechtigt, mindestens 50% der Kosten nach dem erfassten Verbrauch umzulegen. Im Einzelnen entscheidet der Vermieter über die prozentuale Verteilung der Grund- und Verbrauchskosten. Sofern keine Ausstattung zur Verbrauchserfassung vorhanden ist oder bei einem vom Vermieter

mitbewohnten Zweifamilienhaus, erfolgt die Umlegung im Verhältnis der Wohn- oder Nutzflächen, sofern kein anderer Umlageschlüssel vereinbart ist.

12.

Alle anderen als die in Abs. 11 aufgezählten Betriebskosten hat der Mieter anteilig nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. der Geschäftsflächen zueinander an den Vermieter zu entrichten, soweit sie nicht verbrauchsabhängig ermittelt werden.

13.

Soweit der Wasserverbrauch der einzelnen Mietparteien durch Zwischenzähler ermittelt wird, ist er hiernach umzulegen. Weicht jedoch die Summe der Ergebnisse der einzelnen Zwischenzähler von dem Ergebnis des Hauptzählers ab, wird die Differenz auf die einzelnen Mietparteien im Verhältnis ihres gemessenen Einzelverbrauchs umgelegt.

14.

Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. Der Mieter hat Einwendungen gegen die Abrechnung dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats, nachdem ihm die Abrechnung zugegangen ist, mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter keine Einwendungen mehr geltend machen, es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

15.

Der Mieter ist berechtigt, nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten bei dem Vermieter oder der von ihm bestimmten Stelle einzusehen.

16.

Der Vermieter ist berechtigt, den Abrechnungsmaßstab nach § 556 a Absatz 2 BGB zu ändern.

17.

Der Vermieter ist berechtigt, die monatlichen Vorauszahlungen entsprechend dem Ergebnis der jährlichen Betriebskostenabrechnung anzupassen.

18.

Sofern einzelne Betriebskostenarten, wie zum Beispiel Müll, Wasser und Strom, durch das Versorgungsunternehmen direkt mit dem Mieter abgerechnet werden können, ist der Mieter verpflichtet, diese Kosten direkt zu übernehmen und entsprechende Versorgungsverträge abzuschließen.

19.

Beim Entstehen von Betriebskosten hat der Vermieter den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Eine Verpflichtung zur Ausschreibung bzw. Einholung mehrerer Angebote besteht nicht. Bei Vorliegen sachlicher Gründe ist der Vermieter nicht verpflichtet, dem jeweils billigsten Anbieter den Zuschlag zu erteilen.

20.

Ist eine Betriebskostenpauschale vereinbart, kann der Vermieter Erhöhungen der Betriebskosten durch schriftliche Erklärung anteilig auf den Mieter umlegen. Der Grund der Umlage muss bezeichnet und erläutert werden. Erhöhungen und Ermäßigungen wirken sich anteilig im Umfang der Änderung auf die Pauschale aus.

21.

Die Parteien sind sich einig darüber, dass zum Zwecke der Erstellung der Heiz- und Betriebskostenabrechnung die Mietfläche qm beträgt.

§ 7

Zahlung der Miete und der Nebenkosten

1.

Der Gesamtbetrag in Höhe von ----- Euro

bestehend aus der Nettomiete in Höhe von ----- Euro

zzgl. den vereinbarten Vorauszahlungen
auf die Betriebskosten in Höhe von Euro

zzgl. den vereinbarten Vorauszahlungen
auf Heizkosten Euro

ist monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats, an den Vermieter oder an die von ihm ermächtigte Person oder Stelle zu zahlen. Bis auf Weiteres soll der genannte Betrag auf folgendes

gezahlt werden.

2.

Für die Rechtzeitigkeit einer Zahlung ist der Eingang bzw. die Gutschrift maßgebend.

3.

Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung eine Mahngebühr von 5 € zuzüglich Verzugszinsen zu verlangen. Diese betragen 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz (§ 288 BGB). Dem Vermieter steht es frei einen darüberhinausgehenden Verzugsschaden geltend zu machen. Dem Mieter steht der Nachweis geringerer Mahnkosten frei.

4.

Zahlungen des Mieters, die ohne Zweckbestimmung erfolgen, sind in der nachstehenden Tilgungsfolge zu verrechnen: Prozess- und Verzugskosten, Kaution, Neben- und Betriebskosten, Mietzinsrückstand, laufende Miete.

5.

Der Mieter verpflichtet sich, zur Erfüllung seiner Zahlungspflichten zu erteilen:

(X) einen Dauerauftrag
() eine Abbuchungsermächtigung über sein Konto,

Nr., BLZ

bei der

(Falls nichts angekreuzt wurde, gilt die Erteilung eines Dauerauftrags als vereinbart.)

§ 8 Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht des Mieters

1.

Der Mieter kann gegen eine Mietforderung mit einer Forderung wegen der §§ 536 a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens 1 Monat vor der Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat. Mit anderen Forderungen aus dem Mietverhältnis kann der Mieter gemäß den gesetzlichen Bestimmungen aufrechnen. Mit sonstigen Forderungen kann der Mieter nur aufrechnen, wenn sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind.

2.

Der Mieter hat gegenüber dem Kautionsanspruch des Vermieters kein Zurückbehaltungsrecht aus Mängelbeseitigungsansprüchen. Das Aufrechnen mit Schadenersatzansprüchen wegen Mängeln des Mietobjekts ist ausgeschlossen.

§ 9

Benutzung der Mieträume, Untervermietung, Meldepflicht

1.

Vermieter und Mieter versprechen, im Haus sowohl untereinander wie mit jedem übrigen Mieter im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und dazu jede gegenseitige Rücksicht zu wahren.

2.

Der Mieter darf die Mieträume zu anderen als den in § 1 bestimmten Zwecken nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters benutzen. Wird die Erlaubnis vom Vermieter verweigert, berechtigt dies den Mieter nicht zur vorzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln und für Reinigung und Lüftung zu sorgen.

3.

Der Mieter ist ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters weder zur Untervermietung noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte, ausgenommen besuchsweise sich aufhaltende Personen (höchstens 3 Wochen), berechtigt. Die Erlaubnis wird jeweils nur für den Einzelfall erteilt. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt. Die Aufnahme eines Verlobten, Lebenspartners oder eines nichtehelichen Lebensgefährten ist dem Vermieter anzugeben.

4.

Ein Anspruch des Mieters auf Erteilen der Erlaubnis zur Untervermietung besteht nur ausnahmsweise unter den Voraussetzungen des § 553 BGB. Bei unbefugter Gebrauchsüberlassung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter den Dritten binnen Monatsfrist aus den Mieträumen entfernt. Geschieht dies nicht, kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen.

5.

Der Mieter ist verpflichtet, sich unverzüglich, spätestens innerhalb 1 Woche nach Bezug der Wohnung, bei der Meldebehörde anzumelden und die amtliche Meldebestätigung dem Vermieter innerhalb einer weiteren Woche vorzulegen. Der Mieter ist weiterhin verpflichtet, jeweils binnen 1 Woche dem Vermieter Veränderungen in der Wohnungsbelegung mitzuteilen und polizeiliche Meldebescheinigungen vorzulegen. Er ist weiterhin verpflichtet, sich vor dem Auszug polizeilich abzumelden und die neue Anschrift anzugeben. Bei verschuldeter Unterlassung haftet er dem Vermieter für dadurch entstehende Schäden.

6.

Bei Untervermietung, sonstiger anderweitiger Überlassung oder gewerblicher Nutzung der Mietsache oder von Teilen davon sind – soweit gesetzlich zulässig – ab Beginn **Zuschläge zu zahlen**. Diese richten sich nach Art und Nutzung sowie nach dem vom Mieter erzielten zulässigen Entgelt.

§ 10 Tierhaltung

Das Halten von Hunden, Katzen und anderen Tieren, welche Störungen, Unreinlichkeit und Belästigungen anderer Mitbewohner verursachen können, ist nur mit vorheriger Erlaubnis des Vermieters gestattet. Dies gilt auch für eine nur vorübergehende Verwahrung von Tieren. Eine etwa erteilte Erlaubnis kann bei Eintritt von Unzuträglichkeiten widerrufen werden. Eine etwa erteilte Erlaubnis erlischt mit dem Tod oder der Abschaffung des Tieres. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstehenden Schäden in entsprechender Anwendung des § 833 BGB.

§ 11 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen

1.

Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zum Erhalt oder zum Ausbau des Gebäudes oder der Mieträume oder zum Abwenden drohender Gefahren oder zum Beseitigen von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

2.

Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Mietsache oder zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraumes hat der Mieter zu dulden, soweit sich die Verpflichtung dazu aus §§ 555a Abs. 1, 555b und 555d Abs. 1 BGB ergibt. Bei Mieterhöhungen wegen Modernisierung sind §§ 559 bis 559 b BGB zu beachten.

3.

Eine Modernisierungspflicht des Vermieters besteht nicht.

4.

Veränderungen an und in den Mieträumen, Um- und Einbauten gemäß § 554 a BGB (Barrierefreiheit bzgl. behindertengerechten Maßnahmen), Installationen und dergleichen dürfen nur mit schriftlicher vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Sie kann aus wichtigem Grund versagt und davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Herstellung des früheren Zustands im Fall seines Auszugs auf seine Kosten verpflichtet. Im Fall des § 554 a BGB (Barrierefreiheit) kann die Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für das Wiederherstellen des ursprünglichen Zustands abhängig gemacht werden. Die Zustimmung des Vermieters muss schriftlich erfolgen.

5.

Vorhandene Einrichtungen darf der Mieter ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters weder beseitigen noch durch andere ersetzen. Sie kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustands bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet. Für eigenmächtig vorgenommene Veränderungen hat der Mieter keinen Ersatzanspruch.

§ 12 Sammel- oder Etagenheizung mit Warmwasserversorgung

1.

Der Vermieter hat die Sammelheizung vom 1. Oktober bis 30. April einschließlich und außerhalb dieser Zeit in Betrieb zu halten, wenn es die Witterung erfordert. In den Wohnräumen gilt eine Temperatur von mindestens 21° C für die Zeit von 6.00 Uhr bis 23.00 Uhr als vertragsgemäß. In der übrigen Zeit und für die sonstigen Räume genügt eine angemessene, der technischen Anlage entsprechende Erwärmung. Die Warmwasserversorgung erfolgt während des ganzen Tags.

Für gleichmäßige Temperatur wird keine Gewähr geleistet. Wenn keine Warmwasseruhren vorhanden sind, hat der Mieter die nach dem Verhältnis der Wohnflächen anteiligen Kosten auch dann zu zahlen, wenn er kein Wasser abnimmt. Es gelten die §§ 11 f. Heizkostenverordnung. Beheizung und Warmwasserversorgung können nicht verlangt werden bei Störungen, höherer Gewalt und bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. In diesen Fällen ist der Vermieter zur Ersatzleistung nicht verpflichtet und der Mieter nicht berechtigt, Schadenersatzansprüche geltend zu machen. Der Mieter hat Störungen sofort anzuzeigen. Der Vermieter hat Störungen umgehend zu beseitigen.

2.

Der Mieter ist zum Benutzen der Heizungsanlage verpflichtet.

3.

Zu den Kosten für die Heizung gehören die Kosten gem. der Heizkostenverordnung, wie zum Beispiel die Kosten für Brennstoffe einschließlich Kosten für Anfuhr, für das Reinigen der Heizungsanlage und des Betriebsraums einschließlich der Tankreinigung, für die Tankversicherung, für den Betriebsstrom, für das Warten und die technische Überwachung der Anlage mit regelmäßiger Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich dem Einstellen durch einen Fachmann sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, der Tankschutzmittel, der Ölschadenversicherung; die Kosten für das gesetzlich vorgeschriebene Überprüfen und die Kosten für das Verwenden von Wärmemessern, für deren Ablesung und der Abrechnung, die Kosten für die Erstellung der Jahresabrechnung durch einen Dienstleister (Ista, Techem usw.) sowie die einmaligen Kosten für die Ablesung beim Auszug aus der Wohnung.

4.

Betreibt der Mieter die Heizung und Warmwasserversorgung selbst (z.B. Etagenheizung, Einzelgeräte, Einfamilienhaus), so ist er verpflichtet, diese ordnungsgemäß in Betrieb zu halten, zu reinigen und warten zu lassen und alle dabei anfallenden Kosten gemäß Abs. 3 zu tragen. Die Wartung ist jährlich am Ende der Heizperiode vorzunehmen und dem Vermieter unaufgefordert nachzuweisen. Die vorstehende Bestimmung gilt auch für einzelne Heizgeräte, zum Beispiel Gas-, Öl-, Elektroöfen usw.

5.

Der Mieter ist verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters mit einer Fachfirma einen jährlichen Wartungsvertrag abzuschließen und die Beauftragung nachzuweisen. Der Vermieter trifft die Auswahl der Firma, sofern der Mieter keine preisgünstigere Firma bei gleicher Qualität nachweist.

6.

Endet das Mietverhältnis während des laufenden Abrechnungszeitraums, findet keine Zwischenabrechnung statt. Vom Mieter verursachte Kosten einer Zwischenablesung trägt dieser allein.

7.

Der Vermieter hat das Recht, die von ihm selbst betriebene Sammelheizung und Warmwasserversorgung auf ein Wärme-Contracting umzustellen. Er ist berechtigt, mit einem Dritten einen Vertrag über die Lieferung von Wärme zu schließen.

§ 13 Schönheitsreparaturen

1.

Wenn die Wohnung in renoviertem und oder nicht renovierungsbedürftigen Zustand übergeben wurde oder der Mieter für die Beseitigung vorhandener vorvertraglicher Abnutzungsspuren einen angemessenen wirtschaftlichen Ausgleich vom Vermieter erhalten hat, verpflichtet sich der Mieter, während der Mietzeit die erforderlichen Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung durchzuführen.

Zu den Schönheitsreparaturen gehören:

Das Tapezieren, Anstreichen der Wände und der Decken, das Pflegen und Reinigen der Fußböden, das Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen sowie das Streichen der Heizkörper und Versorgungsleitungen innerhalb der Wohnung.

Die Arbeiten sind handwerksgerecht auszuführen.

Üblicherweise werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeiträumen erforderlich sein:

in Küchen, Bädern und Duschen alle drei Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre, in anderen Nebenräumen alle sieben Jahre.

2.

Demgemäß sind die Mieträume zum Ende des Mietverhältnisses in dem Zustand zurückzugeben, der bestehen würde, wenn der Mieter die ihm nach § 13 Abs. 1 obliegenden Schönheitsreparaturen durchgeführt hätte. Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden.

§ 14 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

1.

Beim Aufstellen von Möbeln an Außenwänden ist ein Mindestabstand von 10 cm einzuhalten. Das Reinigen des Treppenhauses und der zum gemeinschaftlichen Benutzen bestimmten Räume und Anlagen obliegt ihm nach Maßgabe der Hausordnung, die Bestandteil des Mietvertrags ist.

2.

Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch ihn, seine Familienmitglieder, Hausgehilfen, Untermieter, Besucher sowie die von ihm beauftragten Handwerker usw. schuldhaft verursacht werden.

3.

Der Mieter verpflichtet sich, kleine Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten innerhalb der Wohnräume bis zu einem Betrag in Höhe von 10 % der vereinbarten Nettomiete im Einzelfall zu tragen und dem Vermieter die angefallenen Kosten zu erstatten, ohne dass es auf sein Verschulden ankommt. Diese Verpflichtung beschränkt sich auf die Teile der Mietsache, die dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, dies sind insbesondere die Installationsgegenstände für Elektrizität, Gas und Wasser, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie Verschlussvorrichtungen von Rollläden und Fensterläden. Die Kosten, die der Mieter für solche Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten aufzuwenden hat, betragen jedoch nicht mehr als 5 % der jeweils geschuldeten Jahresnettommiete.

4.

Jeden in den Mieträumen entstehenden Schaden hat der Mieter, soweit er nicht selbst zu dessen Beseitigung verpflichtet ist, unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig. Soweit der Vermieter infolge der unterlassenen Anzeige keine Abhilfe schaffen konnte, ist der Mieter weder zur Minderung noch zur Geltendmachung von Schadenersatz berechtigt noch besteht ein Recht des Mieters zur fristlosen Kündigung gemäß § 543 Absatz 3 Satz 1 BGB.

Nimmt der Mieter selbst Instandsetzungen vor, ohne, dass die Voraussetungen des § 536a Abs. 2 BGB und des § 539 Abs. 2 BGB vorliegen, steht ihm kein Ersatzanspruch für Aufwendungen zu.

5.

Dem Mieter wird empfohlen, sich für Schäden zu versichern, die durch das Aufstellen oder den Betrieb von Wasch- oder Geschirrspülmaschinen, sowie gefahrträchtigen Anlagen entstehen können.

6.

Dem Mieter wird empfohlen, zur Abdeckung von Schäden an der Mietsache und seinem Mobiliar eine ausreichende Haftpflicht- und Hausratversicherung abzuschließen und während der Mietzeit aufrechtzuerhalten.

§ 15

Verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters

Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsabschluss vorhandene Sachmängel (Garantiehaftung) wird ausgeschlossen. § 536a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.

§ 16

Außen-, Gemeinschaftsanennen, Breitbandkabel

1.

Das Anbringen von Antennen außerhalb der Wohnung bedarf der vorherigen Genehmigung durch den Vermieter, der auch den Anbringungsort bestimmt. Sie sind in jedem Fall auf Kosten des Mieters fachgerecht zu installieren und bei dessen Auszug fachgerecht wieder zu entfernen.

2.

Eine vorhandene Gemeinschaftsanenne/Sat-Anschluss hat der Mieter zu benutzen. Das Gleiche gilt bei nachträglicher Errichtung derselben, soweit § 554 BGB nicht entgegensteht. Bei einer Duldungspflicht hat der Mieter seine eigene Antenne zu entfernen. Dem Vermieter obliegt die laufende Wartung der Gemeinschaftsanenne.

3.

Der Mieter hat den Anschluss seiner Wohnung an das Breitbandkabel zu dulden, soweit nicht § 554 BGB entgegensteht.

4.

Der Mieter verpflichtet sich, die laufenden Gebühren und Betriebskosten für die jeweils vorhandene Empfangsanlage in seinen Mieträumen zu tragen.

5.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die dem Mieter bei Vertragsbeginn zur Verfügung stehenden Fernseh- und Hörfunkprogramme geändert, eingeschränkt oder gänzlich wegfallen können. Sie sind sich weiterhin darüber einig, dass der Mieter urheberrechtliche Gebühren bezüglich dieser Programme zu tragen hat.

§ 17

Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1.

Der Vermieter, ein von ihm Beauftragter oder beide sind bei Gefahr in Verzug berechtigt, die Mieträume zur Feststellung und Durchführung der zur Gefahrenabwehr notwendigen Maßnahmen zu betreten.

2.

Im Fall der Kündigung und Weitervermietung oder bei beabsichtigtem Verkauf des Grundstücks bzw. der Eigentumswohnung hat der Mieter die Besichtigung an Werktagen in der Zeit von 14 bis 18 Uhr, an Sonn- und Feiertagen von 11 bis 13 Uhr nach vorheriger Terminabsprache zu gestatten. Bei Durchführung von Arbeiten besteht diese Verpflichtung während der Arbeitszeit der betreffenden Handwerker, in Fällen dringender Gefahr zu jeder Tages- und Nachtzeit.

3.

Bei mehrtägiger Abwesenheit des Mieters sind die Schlüssel unter schriftlicher Benachrichtigung des Vermieters leicht erreichbar zur Verfügung zu halten, andernfalls darf der Vermieter in dringenden Fällen die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen lassen.

§ 18

Beendigung des Mietverhältnisses, Verjährungsfristen

1.

Die Mieträume sind bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter in einwandfrei gereinigtem Zustand einschließlich der Fenster und Teppichböden sowie frei von Untermieter mit sämtlichen, auch den von ihm selbst beschafften Schlüsseln zurückzugeben.

2.

Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter bis zum Ablauf der gesetzlichen oder vereinbarten Vertragszeit für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeit lang leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung entfällt, wenn der Vermieter sich nicht genügend um einen Ersatzmieter bemüht oder einen ihm zumutbaren Ersatzmieter abgelehnt hat, obwohl er zu dessen Annahme verpflichtet gewesen wäre.

3.

Holt der Mieter bei der Räumung zurückgelassene Gegenstände nicht spätestens innerhalb von 4 Wochen nach dem Auszug oder aber trotz schriftlicher Aufforderung mit Fristsetzung nicht ab, ist der Vermieter berechtigt, diese ohne weitere Benachrichtigung durch den Gerichtsvollzieher oder eine andere zur öffentlichen Versteigerung befugte Person verwerten zu lassen. Bescheinigt die zur Versteigerung befugte Person, dass der Wert der Gegenstände die voraussichtlichen Kosten nicht deckt, ist der Vermieter befugt, frei darüber zu verfügen. Ein etwaiger Erlös ist nach Abzug der Kosten an den Mieter auszuzahlen. Hierzu ermächtigt der Mieter den Vermieter überdies schon im Voraus.

4.

Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er wegnehmen. Der Vermieter kann aber verlangen, dass die Sachen gegen eine angemessene Entschädigung in den Räumen zurückgelassen werden, wenn der Mieter nicht ein berechtigtes Interesse daran hat, sie mitzunehmen. Um dem Vermieter sein Übernahmerecht zu sichern, hat der Mieter ihn rechtzeitig – mindestens 1 Monat vor der Wegnahme – von seiner Absicht, die Sachen wegzunehmen, zu benachrichtigen.

Nimmt der Mieter die Einrichtungen mit, hat er den früheren Zustand wiederherzustellen. Neutapezierungen, Plättelungen und Ähnliches stellen keine Einrichtungen dar, geben dem Mieter deshalb kein Wagnahmerecht noch geben sie ihm einen Anspruch auf Erstattung seiner Aufwendungen, es sei denn, dass etwas anderes schriftlich vereinbart ist.

5.

Wird die Wohnung vom Mieter über den Kündigungstermin bzw. Ablauf der Mietzeit, über einen in einem Mietaufhebungsvertrag vereinbarten Termin oder einer gewährten Räumungsfrist hinaus weiterhin bewohnt bzw. nicht zurückgegeben, so verlängert sich das Mietverhältnis nicht. Die Vorschrift des § 545 BGB findet keine Anwendung. Eine Verlängerung des Mietverhältnisses bedarf einer ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

6.

Erfolgt die Rückgabe der Mieträume vor Beendigung des Mietvertrages ist die Miete gleichwohl bis zum Ende des Mietvertrages zu zahlen, sofern die Parteien nichts anderes vereinbart haben. Werden die Mieträume bei Beendigung des Mietvertrages aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, nicht herausgegeben, hat der Mieter dem Vermieter den Schaden zu erstatten, der dem Vermieter dadurch entstanden ist, dass die Mieträume nicht rechtszeitig vertragsgemäß herausgegeben wurden. Satz 2 gilt nicht, soweit die Parteien einen nach Beendigung des Mietvertrages liegenden Zeitpunkt vereinbart haben oder die Rückgabe nach Beendigung des Mietvertrages auf Gründen beruht, die der Vermieter zu vertreten hat.

§ 19

Personenmehrheiten, Willenserklärungen und Vollmacht

1.

Mehrere Personen, auch Ehegatten, haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

2.

Zieht einer von mehreren Mietern vorzeitig aus, so bleibt er nach wie vor Vertragspartner des Vermieters. Er haftet weiter für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag bis zu dessen Beendigung und Rückgabe der Mietsache, solange der Vermieter ihn nicht schriftlich aus der Haftung und aus dem Mietvertrag entlässt.

3.

Willenserklärungen müssen bei einer Mehrheit von Vermietern oder Mietern von oder gegenüber allen Vertragsparteien abgegeben werden. Die einzelnen Vertragspartner bevollmächtigen sich jedoch hiermit unter Vorbehalt des schriftlichen Widerrufs jeweils gegenüber dem anderen Vertragsteil bis auf Weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt insbesondere für die Entgegennahme einer Kündigung, die Geltendmachung der Erhöhung der Miete und der Nebenkosten sowie einer Vereinbarung hierüber, nicht jedoch für den Ausspruch von Kündigungen und für den Abschluss von Mietaufhebungsverträgen.

§ 20

Kaution

1.

Der Mieter hat für die Erfüllung seiner Verpflichtungen eine Kaution zu zahlen. Diese beträgt -----Euro.

(maximal das 3-fache der Monatsnettomiete, also des Betrags ohne die Betriebskostenvorauszahlung bzw. – pauschale und Heizkostenvorauszahlung bzw. -pauschale).

2.

Der Vermieter hat diese Gelder von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen.

Die Zinsen stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit.

3.

Die Kaution ist nach Vertragsende und Rückgabe der Mietsache zuzüglich der erzielten Zinsen spätestens nach Ablauf von 6 Monaten zurückzuerstatten, es sei denn, der Vermieter hat begründete Gegenansprüche, mit denen er aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht begründen kann.

Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn und solange der Vermieter Ansprüche aus Neben- und Betriebskosten noch nicht beziffern kann.

4.

Während des Mietverhältnisses ist der Mieter nicht berechtigt, eine Aufrechnung mit seinem Kautionsrückzahlungsanspruch gegenüber den Mietansprüchen des Vermieters vorzunehmen.

5.

Während des Mietverhältnisses ist der Vermieter zur Inanspruchnahme der Mietsicherheit berechtigt, sofern er Forderungen gegenüber dem Mieter hat. Soweit dadurch die Mietsicherheit vorzeitig aufgebraucht ist, muss der Mieter sie umgehend auffüllen.

6.

Hat der Vermieter den Wohnraum nach vom Mieter geleisteter Mietsicherheit veräußert und dem Erwerber die Mietsicherheit übergeben, so ist der Vermieter ab diesem Zeitpunkt nicht mehr zur Rückgabe der Mietsicherheit an den Mieter verpflichtet.

§ 21

Wohnungsschlüssel, Schlüsselersatz, Schließanlage

1.

Weitere als die im Übergabeprotokoll aufgeführten Schlüssel dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters beschafft werden und sind diesem bei Auszug in jedem Fall zurückzugeben, wobei der Mieter nur dann einen Anspruch auf

Kostenerstattung hat, wenn der Vermieter dem Beschaffen von weiteren Schlüsseln unter Kostenübernahme zugestimmt hat.

Bei Verlust von Schlüsseln hat der Mieter dem Vermieter die Kosten für den Ersatz der Schlüssel und gegebenenfalls des Schlosses zu erstatten, sofern der Mieter fahrlässig gehandelt hat.

2.

Sofern das Haus über eine Zentralschließanlage verfügt, bei welcher mit einem Schlüssel neben dem Schloss der Wohnungseingangstür auch das der Haustür und weiterer Türen geöffnet werden können, wird der Mieter darauf hingewiesen, dass bei Verlust einer der überlassenen Schlüssel daher alle entsprechenden Schlosser ausgetauscht oder – sofern technisch machbar – geändert werden müssen. Weiterhin müssen dann alle Schlüssel im Haus erneuert werden. Der Mieter wird ausdrücklich auf das hierin liegende hohe finanzielle Risiko hingewiesen.

Bei fahrlässigem Verlust solcher Schlüssel hat der Mieter dem Vermieter die dadurch entstehenden gesamten Erneuerungs- bzw. Änderungskosten zu erstatten, es sei denn, dass nicht zu befürchten ist, dass der verlorene gegangene Schlüssel missbräuchlich verwendet wird. Letzteres hat der Mieter zu beweisen.

§ 22 **Sonstige Vereinbarungen, Eigentumswohnung, Hausordnung**

1.

Sofern es sich bei den vermieteten Räumen um eine Eigentumswohnung handelt, unterwirft sich der Mieter der in der Teilungserklärung niedergelegten, diesem Vertrag als Anlage beigefügten Benutzungsordnung und der von der Wohnungseigentümergemeinschaft beschlossenen Hausordnung. Diese Regelungen haben Vorrang vor den in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen, sofern diese abweichen.

2.

Kommt es nach Vertragsschluss zu einer Änderung der Gebrauchsregelungen innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft, so binden diese den Mieter, soweit ihm die damit verbundenen Einschränkungen seines Gebrauchsrechts zumutbar sind. Die Bindung des Mieters setzt voraus, dass der Vermieter die Änderung dem Mieter in Textform mitgeteilt hat.

3.

Die beigeigte Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrags. Auf die Verpflichtung zur Beteiligung an den durch die Hausordnung festgelegten allgemeinen Verpflichtungen (Haus-, Gehwegreinigung und Ähnl.) wird besonders hingewiesen.

Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung abzuändern oder zu ergänzen. Erfüllungsort ist der Ort, an dem sich die vermieteten Räume befinden.

§ 23 **Verhinderung des Mieters**

Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass alle ihm durch Mietvertrag, Hausordnung oder durch sonstige Bestimmungen auferlegten Pflichten auch während seiner Verhinderung erfüllt werden. **Abwesenheit, Alter, Krankheit, Urlaub usw. entbinden den Mieter nicht vom Erfüllen seiner Verpflichtungen.**

§ 24 **Gesetzes- und Vertragsänderungen, Schrift- und Textform**

1.

Soweit Änderungen oder Zusätze dem Formulartext widersprechen, gelten diese anstelle des Formulartextes. Nebenabreden, nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags einschließlich solcher über die Beendigung des Mietverhältnisses bedürfen der Schriftform.

2.

Vorübergehende Gestattungen und stillschweigende Duldungen durch den Vermieter sind jederzeit in Textform widerruflich.

3.

Unabdingbare Gesetzesvorschriften treten an die Stelle ihnen entgegenstehender Vertragsbestimmungen. Sollte irgendeine Bestimmung des Vertrags unwirksam oder nichtig sein, so berührt dies die Rechtswirksamkeit der übrigen

Bestimmungen nicht. Die Vertragsschließenden sind in diesem Fall verpflichtet, an einer entsprechenden Um- bzw. Neugestaltung solcher Bestimmungen in angemessene, ausgewogene Klauseln mitzuwirken, mit denen der gewünschte Zweck entsprechend dem mutmaßlichen Willen beider Parteien erreicht wird.

4.

Abs. 3 gilt entsprechend, wenn beim Durchführen des Vertrags eine ergänzungsbedürftige Vertragslücke offenbar wird.

5.

Sollten gesetzliche Bestimmungen geändert werden, so gelten die neuen Bestimmungen, soweit diese unabdingbar sind, anstelle anderslautender Vertragsbestimmungen. Im Übrigen gelten die Vertragsbestimmungen fort.

6.

Alle Erklärungen nach diesem Vertrag können, soweit gesetzlich zulässig und nicht von Abs. 1 S. 2 erfasst auch in Textform (§ 126 b BGB) abgegeben werden.

7.

Sollte die Schriftform gemäß § 550 BGB nicht gewahrt sein, verpflichten sich die Mietvertragsparteien, am Heilen dieses Formmangels mitzuwirken.

§ 25 Besondere Vereinbarungen

Es handelt sich um eine Neubauwohnung/Erstbezug. Auf § 13 des Mietvertrages wird verwiesen.

§ 26 Erklärung der Mietvertragsparteien zum Vertragsabschluss, Datenschutzklausel

Der/die unterzeichnende(n) Mieter erklärt/erklären, dass er/sie vor Vertragsunterzeichnung ausreichend Gelegenheit hatte(n), vom Inhalt Kenntnis zu nehmen und diesen zu prüfen. Der Vertrag wurde eingehend mit dem Vermieter durchgesprochen, insbesondere wurde vom Vermieter auf die im Vertrag enthaltenen Ermächtigungen und Willenserklärungen ausdrücklich hingewiesen.

Mönchengladbach, -----

.....
(Vermieter/in)

.....
(Mieter/in)